



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-10-21

Handläggare: Stefan Eriksson
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 27001
e-mail: stefan.eriksson@gfk.stockholm.se

2003-09-24

Dnr: 02-411-3361

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Reval, Stralsund och Neapel i stadsdelen Södra Värtahamnen till Svenska Bostäder och Position Stockholm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna till Svenska Bostäder och Position Stockholm.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Planering av utvecklingsområdet Hjorthagen – Värtan mm pågår sedan en längre tid tillbaka. Södra Värtahamnen hör till de delar där det är möjligt att påbörja exploatering i tidigt skede. Stadsbyggnadskontoret har uppdraget att pröva bostadsbebyggelse.

Sammantaget bedöms ca 450 bostäder kunna bebyggas i Södra Värtahamnen mot kajen. Kontoret föreslår att den tidiga markreservation som Position Stockholm har haft fördelas genom att Svenska Bostäder får markanvisning för hyresrätt inom kvarteret Reval och Position Stockholm för bostadsrätt inom kvarteret Stralsund. Samtidigt föreslår kontoret att Position Stockholm får markanvisning på att komplettera den kontors och hotellbebyggelse som finns på deras tomträtt Neapel 3 med bostäder. Förslaget bedöms innebära minst 1/3 hyresrätter.

Den huvudsakliga problematiken med markanvisningen är huruvida det går att kombinera bostäder med intilliggande hamn och då i första hand med hänsyn till buller. Utöver buller så är det flera frågor som måste lösas i den fortsatta planeringen avseende t.ex. trafik, teknisk infra och anläggande av park.

Det markanvisade området utgör en del av en större exploatering inom Södra Värtahamnen. Exploateringen som helhet bedöms generera ett överskott. För det kommersiella delarna finns dock stor osäkerhet avseende tider.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Södra Värtahamnen ingår i det större utredningsområde som sträcker sig från Loudden till Hjorthagen och är i avtal mellan Stockholm Hamn och gatu- och fastighetsnämnden utpekad som ett exploateringsområde. Området vetter mot kajområden som även fortsättningsvis är avsedda att nyttjas för hamnändamål.

I området har pågått en oplanerad förändring från enklare industri- och hamnområde till mer utpräglad kontorsanvändning. Inom Södra Värtahamnen finns idag en blandning av bebyggelse för kontor, industri och hotell utöver de obebyggda områdena. Området saknar bostadsbebyggelse.

Position Stockholm har sedan tidigare erhållit en tidig markreservation avseende del av kvarteren Reval och Stralsund samt Pireus. Området för markreservationen är sedan tidigare upplåtet med arrende till Position Stockholm och nyttjas för parkering och industri. Detaljplanen anger industriändamål.

Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse i stadsdelen Södra Värtahamnen.

Tidigare beslut

| | | |
|------------|-----|--|
| 2000-12-12 | GFN | Beslut om hamnavtal. S Värtahamnen utpekad som exploateringsområde i avtal med Hamnen |
| 2002-03-19 | GFN | Tidig markreservation med samarbetsavtal för Position Stockholm |
| 2002-05-07 | GFN | Program för planering på remiss. Beslut om att förbereda markanvisning för bla delar av Södra Värtahamnen. |
| 2003-02-18 | GFN | Lägesredovisning programområdet Hjorthagen Värtan |
| 2003-06-12 | SBN | Programsamråd. Godkännande av program med bl.a innebörd att pröva bostäder i Södra Värtahamnen |

Konsekvenser

-Ekonomi

Syftet med investeringen är att tillskapa nya bostäder i ett attraktivt läge nära kommunikationer samt att därigenom även medföra att stadsmiljön i Södra Värtahamnen blir levande och befolkas såväl dag- som kvällstid. Bostadsbebyggelsen skulle bli den första delen av en större omdaning av Södra Värtahamnen.

Den huvudsakliga gatustrukturen finns i området, men upprustning och justering av vissa gator kommer att behövas, såväl som investering avseende ny park. Vid fortsatt omdaning av hela exploateringsområdet kommer även behöva genomföras justeringar avseende infarterna till området. Inga andra kostnader än de som normalt faller på byggherren avses belasta ekonomin. Staden bekostar således bla utbyggnad av gator och parker, sanering, samt vid tomträttsupplåtelse anslutningsavgifter för VA.

I den kalkyl för hela exploateringsområdet som redovisades i lägesrapporten bedömdes inkomsterna överstiga utgifterna enligt nedan:

| | |
|-----------|-----------|
| Utgifter | 750 mnkr |
| Inkomster | 1400 mnkr |

För det markanvisade området är inkomsternas storlek beroende av vad som bestäms avseende tomträttsupplåtelse för bostadsrätter. Södra Värtahamnsprojektet har i de redovisningar som skett för hela utvecklingsområdet varit ett av de projekt som har bedömts kunna vara med och väga upp de underskott som kommer att uppstå i andra delar. Även om kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott är det därför betydelsefullt för utvecklingsområdets totalekonomi att inkomstsnivån hålls uppe.

Driftkostnaderna inom området bedöms öka något med hänsyn till att det blir en annan gatuutbyggnad samt mer parkyta.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. I samband med det övergripande programarbetet har även en översiktlig miljöbedömning gjorts av konsult. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bl.a. buller, markföroreningar, risker med farligt gods. Den svåraste miljöfrågan är troligen hanteringen av buller. Ett gemensamt utredningsarbete pågår, där utöver kontoret även Stockholms Hamn, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen finns med. Det är ännu ej klargjort att eller hur bostadsbebyggelsen kan uppfylla normer på ett godtagbart sätt. Markanvisningen ses som ett sätt att komma vidare med frågan hur bullerproblematiken kan lösas i bebyggelsen.

Inom kontoret pågår ett arbete med att ta till vara på de erfarenheter avseende miljö som går att överföra från Hammarby Sjöstadsprojektet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom den del av kv Neapel som föreslås anvisas för bostadsbebyggelse finns det idag en obebyggd grön yta på kvartersmark. Den ianspråktaga ytan föreslås kompenseras genom att en helt ny park planeras på den västra delen av kv Reval, mitt emot kv Riga. Förslaget innebär således en positiv förändring vad gäller ny parkmark.

- **Tillgänglighet**

Det markanvisade området har små nivåskillnader så tillgängligheten inom området bedöms vara enkel att lösa. För att få bättre tillgänglighet till området behöver de övergångar som överbrygger den barriär som Värtabanan utgör studeras.

-*Måluppfyllelse*

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Det stämmer även väl med ställningstagandet att bygga på redan exploaterad mark.

-*Näringsliv och jobb i regionen*

I samband med lägesredovisningen påpekade gatu- och fastighetsnämnden vikten av att det ges goda möjligheter för fortsatt hamnverksamhet i staden samt att även passagerartrafiken till och från hamnen innebär ett betydande mervärde för staden. Kontorets förhoppning är att det ska gå att kombinera bostäder och hamn utan allt för negativa effekter för hamnverksamheten.

Genomförande och tidplan

Genomförande av projektet kommer bl.a. att medföra

- rening av de föroreningar som finns inom de markanvisade områdena samt intilliggande kajplan
- uppgradering av gatunätet med omfattande ledningsarbeten
- parkanläggning
- förbättrad tillfart till området för såväl bilar som gång- och cykeltrafikanter
- bullerdämpande åtgärder

Det är för tidigt att säga den exakta avgränsningen av åtgärder som hör till aktuell markanvisning och området som helhet.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1,5 år. Mot bakgrund av detta skulle en möjlig byggstart kunna ske 2005 med första inflyttning tidigast i slutet av 2006. För de kommersiella delarna är det svårt att uttala sig om tider för planering och genomförande.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kring halvårsskiftet 2004. När tomträtts och / eller köpeavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har arbetat fram utbyggnadsförslaget tillsammans med i första hand stadsbyggnadskontoret och Position Stockholm.

Planarbete

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Exploateringen ingår i det större programområdet och någon särskild planbeställning behövs därför inte. Planarbetet har redan påbörjats och stadsbyggnadskontoret har i samband med programsamrådet för utvecklingsområdet som helhet fått uppdraget att pröva bostadsbyggnation i Södra Värtahamnen.

Kontorets synpunkter och förslag

Genom en planerad utbyggnad har området stora möjligheter att omvandlas till en attraktiv stadsdel. Områdets har bra kvaliteter i form av närhet till såväl stad som natur och vatten. Kontoret anser att det är betydelsefullt för Södra Värtahamnens utveckling att området blir en del av staden med befolkning såväl dag- som nattid. Bostäder tillför området nya kvaliteter, samtidigt som det naturligtvis är en konfliktpunkt gentemot hamnens verksamhet. Huvudfrågan är då om hamn och bostäder går att kombinera med hänsyn till bullerproblematiken.

Angöring till området har studerats och med vissa förändringar avseende trafiken vid Tegeluddsviadukten / Södra Hamnvägen bedöms det vara möjligt att klara såväl trafik till själva stadsdelen, hamnen och Ropsten på ett bra sätt. Parkeringsfrågan för bostäderna bedöms kunna lösas på kvartersmark inom området.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT